



**光大地产 A+H 物业板块月度跟踪(2021 年 6 月): 六月光大 AH 核心物业指数上涨 7.5% 多地审议通过物业管理条例**



市场行情：本月光大地产 AH 核心物业指数+7.51%指数：本月光大地产 AH 核心物业指数单月涨幅 7.51%，跑赢沪深 300 指数 9.53pct.，跑赢恒生指数 8.62pct.，跑赢恒生港股通指数 9.41pct.。2021 年 1-6 月：光大地产 AH 核心物业指数上涨 46.63%，跑赢沪深 300 指数 46.39pct.，跑赢恒生指数 40.77pct.，跑赢恒生港股通指数 39.26pct.。

个股：本月涨幅：样本股平均涨跌幅为+5%；涨跌幅居前：滨江服务(+40.7%)、世茂服务(+29.5%)、荣万家(+27.1%)、合景悠活(+26.9%)、融创服务(+24.7%)。2021 年 1-6 月涨幅：样本股平均涨跌幅为+33.1%；涨跌幅居前：滨江服务(+140.4%)、世茂服务(+125.7%)、中海物业(+106.5%)、融创服务(+68.6%)、佳兆业美好(+61.7%)。

港股通：本月持股比例变化：金科服务(+3.43pct.)、恒大物业(+1.04pct.)、建业新生活(+0.98pct.)、合景悠活(+0.96pct.)、华润万象生活(+0.75pct.)。

2021 年 1-6 月持股比例变化：金科服务(+12.2pct.)、新城悦服务(+5.79pct.)、建业新生活(+3.67pct.)、永升生活服务(+3.36pct.)、融创服务(+2.61pct.)。

行业动态跟踪：多地审议通过地区物业管理条例中央：应急管理部强化公共场所消防安全管理；住建部拟开展便民生活圈建设试点。

地方：天津要求补齐居民社区设施短板，新建居住社区同步配建各类

设施；陕西、上海及海南等多地审议通过地区物业管理条例；合肥明确计划十四五期间累计完成老旧小区改造提升项目 882 个。

企业动态跟踪：越秀服务正式挂牌上市；合景悠活拟收购上海申勤企业经营动态：城市服务：保利物业中标嘉兴市余新镇辖区内市容秩序辅助管理服务项目、郟城县庙山镇城乡环卫一体化垃圾清扫清运项目。项目拓展：碧桂园服务中标开平市公房管理中心物业管理服务定点采购、义乌市佛堂镇蟠龙花园物业服务采购项目。永生生活服务中标湖南工业大学河西校区物业管理服务项目、佛山科学馆物业管理服务项目。

资本市场动态：上市进展：长城物业向港交所递交招股书；越秀服务在港交所挂牌上市。收并购：合景悠活拟收购上海申勤物业 80% 股权。融资：招商积余发行 3 亿元超短期融资券，期限为 270 日；华润万象生活就总数最高为 6.2 亿港币的贷款融资与一家银行订立了循环贷款融资函件。

投资建议：关注四大主线

物管企业上市持续，后续板块有望形成“百舸争流”竞争格局。投资建议关注四条主线：1) 规模第一梯队，有望输出管理和资源的平台类公司，关注碧桂园服务、绿城服务、雅生活服务，恒大物业、融创服务、金科服务；2) 规模第二梯队且估值较低的成长型标的，关注建业新生活、永升生活服务、新城悦、世茂服务、时代邻里；3) 收费水平高利润弹性大的专业商办管理标的，关注新大正、宝龙商业、远洋服务、卓越商企；4) 资源禀赋突出的央企物管标的，关注中海物业、保利物业，招商积余、华润万象

生活。

风险分析：人工成本风险；增值服务拓展风险；关联方依赖风险；外包风险。

关键词：恒大

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_33528](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_33528)

